

KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING

Sudiarto

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia
Email: sudiartomataram@gmail.com

Kurniawan

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia
Email: kurniawan3377@gmanil.com

Hirsanuddin

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia
Email: hirsanuddin2016@gmail.com

Abstrak

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga tertulis dan atau lisan yang dinaikkan atau diturunkan untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Akibat hukum dari penjualan dengan lelang adalah apabila orang asing yang memenangkan lelang akan menerima penyerahan “hak milik” dari benda lelang berupa benda hipotek, sedangkan di lain pihak ditentukan bahwa hukum pertanahan di Indonesia menganut asas atau asas kebangsaan. Yang dimaksud dengan asas kebangsaan adalah warga negara asing tidak diperbolehkan memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Hasil pembahasan dari penelitian ini adalah status Berita Acara Lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah bagi warga negara asing yaitu akta berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dapat dijadikan sebagai dasar bukti peralihan hak milik. hak atas tanah bagi warga negara asing di Badan Pertanahan Nasional.

Kata kunci: *Berita Acara Lelang; Pengalihan Hak; Warga Negara Asing.*

Abstract

Auction is a sale of goods which is open to the public with a written and or oral price offering which is increasing or decreasing to reach the highest price, which is preceded by an auction announcement. The legal consequence of selling by auction is that if a foreigner wins the auction, he will receive the delivery of “property rights” from the auction object in the form of an object of mortgage, while on the other hand it determines that the land law system in Indonesia adheres to the principle or principle of nationality. The meaning of the principle of nationality is that foreign citizens are not allowed to obtain ownership rights to land in Indonesia. This research uses normative legal research. The results of the discussion of this research are the status of the Minutes of auction as evidence of transfer of title to land for foreign citizens, namely the deed of auction minutes made by auction officials can be used as a basis for evidence of transfer of ownership rights to land for foreign citizens in the National Land Agency agency.

Keywords: *Minutes of Auction Deed, Transfer of Rights, Foreign Citizens*

A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tepatnya pada pasal 1 ayat (2) secara tersirat memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas batas menurut Undang-

undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Macam-macam hak atas tanah menurut pasal 16 UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak pengelolaan.

Hak-hak atas tanah di atas, yang dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dalam pemberian kredit yaitu berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Boedi Harsono bahwa peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2 hal yaitu:

1. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta Peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui proses jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.¹
2. Tanah sebagai barang jaminan untuk pembayaran utang yang yang memiliki peran penting bagi lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit untuk dijadikan jaminan, karena pada umumnya tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.²

Fungsi tanah sebagai jaminan suatu hutang atau agunan kredit diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas merupakan suatu jaminan yang lahir dari perjanjian. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT. Dari berbagai pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. UUHT menjadi dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan suatu hutang, kedudukan obyek jaminan terhadap hutang, siapa yang dapat memberi dan menerima suatu jaminan serta bagaimana penyerahan dan penerimaan jaminan sesuatu hutang. Disamping itu, Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusinya adalah kuat dan pasti jika debitor cidera janji, karena didalam rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT menentukan bahwa : “Pemberi HT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT yang bersangkutan”. Selanjutnya didalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memberikan peluang bagi Warga Negara Asing untuk bertindak dan berkedudukan sebagai pemegang hak Tanggungan, hal tersebut terjadi karena tidak ada persyaratan khusus mengenai pemegang Hak Tanggungan, sehingga orang perorangan atau badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 9 bisa saja orang perseorangan dapat pula suatu badan hukum dan bahkan dapat dalam bentuk badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun diluar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kegiatan usaha di wilayah negara Indonesia sebagaimana dalam ketentuan Pasal 10 UUHT. Ini berarti orang asing dapat bertindak sebagai subjek (pemegang Hak Tanggungan).

Terkait dengan penguasaan dan kepemilikan objek Hak Tanggungan yakni Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “Janji yang memberikan kewenangan kepada

¹Boedi Harsono.(2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan, hlm. 317-318.

²Effendi Perangin.(1991). *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 91.

pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Namun didalam penjelasan Pasal 12 tersebut menentukan bahwa :

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”

Ketentuan dalam penjelasan tersebut diatas menjelaskan bahwa pemegang hak tanggungan dapat dijadikan sebagai pembeli obyek hak tanggungan asalkan sesuai dengan prosedur yang di atur dalam Pasal 20 UUHT. Dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b menyatakan secara umum menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pengertian lelang dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah:“Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Jika diperhatikan makna dari pengertian lelang yang tertera sebagaimana yang diatas, bahwa sesungguhnya lelang merupakan suatu cara atau proses untuk melakukan penjualan yang prinsipnya sama dengan jual beli, kesaaman dengan prinsip jual beli tersebut tepatnya didalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa jual beli adalah: “Suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan pihak penjual berhak menerima suatu pembayaran harga dari pihak pembeli, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam defenisi jual beli yakni adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli yaitu dimana pihak penjual merupakan subyek hak milik atas barang yang dijual dan diserahkan kepada pembeli, sesuai dengan pembayaran harga yang disepakati dan disetujui oleh pembeli.

Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319 *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, menegaskan:

“Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.” Akan tetapi jika kita mencermati makna pembeli yang

diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa : “Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.”

Sehingga didalam penjelasan Pasal 12 Undang-undang hak tanggungan dan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak ada persyaratan khusus yang menyangkut mengenai pembeli obyek Hak Tanggungan, sehingga hal tersebut memberikan ruang bagi WNA untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan, yang dikarenakan apabila pemberi hak tanggungan cidera janji, maka warga negara asing selaku pemegang hak tanggungan dengan adanya sertipikat hak tanggungan dapat bertindak selaku pembeli obyek hak tanggungan melalui suatu pelelangan dan jika dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka nama siapa yang akan tercantum didalam akta risalah lelang, karena didalam Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang”.

Kutipan risalah lelang tersebut sudah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain, pemenang lelang harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut kepada Kantor Pertanahan terlebih dahulu guna mendapat kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari proses lelang tersebut.

Akibat hukum dengan penjualan secara lelang, apabila Warga Negara Asing sebagai pemenang lelang maka akan menerima penyerahan hak milik dari obyek lelang yang berupa obyek hak tanggungan, sementara disisi lain menentukan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia menganut prinsip atau asas Nasionalitas. Makna dari asas nasionalitas tersebut adalah Warga negara asing tidak diperbolehkan untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia atau dengan kata lain; “hanya warga negara indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia”. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Menjadi permasalahan hokum dalam penelitian ini adalah jika warga negara asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah, maka apakah warga negara asing akan diberikan status penguasaan tanah yang diperoleh melalui lelang dengan hak pakai atau hak-hak yang lainnya. Hal ini tentu dapat menimbulkan persoalan-persoalan tentang ketidak pastian hukum dan ketidak serasian mengenai aturan-aturan yang mengatur tentang penguasaan tanah bagi warga negara asing yang diperoleh melalui suatu pelelangan obyek hak tanggungan.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Penelitian normatif selalu mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan justifikasi perspektif tentang suatu peristiwa hukum. Sehingga penelitian hukum normatif menjadikan system norma sebagai pusat kajiannya³ Sistem norma dalam arti yang sederhana adalah system kaidah atau aturan.⁴ Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mempunyai objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah sesuatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.⁵

³Mukti Fajar & Yulianto Ahmad.(2010). *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif & Empiris*. Yogyakarta: PustakaPelajar, hlm. 36.

⁴Ranuhandoko. *Terminologi Hukum*. Jakarta: Grafika, hlm. 419.

⁵Mukti Fajar & Yulianto Ahamad, *Loc.Cit*.

C. PEMBAHASAN

Tinjauan Umum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang

1. Pengertian Lelang Hak atas Tanah

Eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908 – 189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stb. 1908 – 190. Sejak semula Unit Lelang berdiri sendiri sebagai Inspeksi urusan Lelang di Lingkungan Departemen Keuangan.⁶

Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara Nasional tentunya dengan beberapa penyesuaian terhadap peraturan tersebut serta pengaturan bea lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1949 Nomor 390 dan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan juga menjadi dasar lahirnya berbagai Peraturan dan ketentuan teknis mengenai lelang yang dibuat oleh Pemerintah berupa keputusan ataupun Peraturan Menteri Keuangan serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Di dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Inti pendapat ini bahwa lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Ada tiga syarat untuk dilakukan penjualan umum yaitu:

- a. penjualan harus selengkap mungkin;
- b. ada kehendak untuk mengikatkan diri;
- c. bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Pengertian Lelang Tanah adalah: Penjualan hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah susun yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pendaftaran Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang. Dari beberapa pendapat hukum lelang tersebut maka dapat penulis jelaskan bahwa: Lelang adalah suatu cara penjualan barang yang didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang yang dilaksanakan dengan penawaran, dalam hal ini penawaran yang dilakukan terdiri dari dua cara yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif, sehingga Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli lelang.

2. Subyek Penjualan Lelang Hak atas Tanah

Dalam pelaksanaan penjualan secara lelang terdapat beberapa subyek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan penjualan secara lelang yaitu:

- a. Pejabat Lelang

Pengertian Pejabat Lelang menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.”

⁶Sutardjo.(1994). *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*. Jakarta, hlm. 4

b. Pemohon/ penjual lelang

Pemohon lelang/penjual lelang adalah orang atau badan hukum atau instansi atau usaha yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan atau perjanjian berhak untuk menjual barang secara lelang, dan mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki/ dikuasai dapat dilelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh Undang-Undang atau yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan. Selain itu penjual harus bertanggung jawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang dan harus pula bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi apabila kerugian tersebut timbul akibat dari ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

c. Peserta lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan hukum/badan usaha yang memenuhi syarat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 seperti: Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang.

d. Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

3. Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Peserta Lelang Hak atas Tanah

Peserta lelang merupakan terjemahan dari istilah *attendetrs, bidders, the righest bidders, buyers atau purchaser* yang artinya bisa peserta, penawar, penawaran tertinggi/pemenang lelang, atau pembeli lelang. Kalau peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Setiap orang atau badan hukum atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang. Namun ada subjek hukum yang dilarang menjadi peserta lelang, yakni mereka yang terkait secara langsung didalam proses pelelangan dan hal tersebut diatur didalam Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diantaranya adalah:

a. Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- 1) Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- 2) Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
- 3) Pejabat Penjual;
- 4) Pemandu Lelang;
- 5) Hakim;
- 6) Jaksa;
- 7) Panitera;
- 8) Juru Sita;
- 9) Pengacara atau Advokat;
- 10) Notaris;
- 11) Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 12) Penilai;

- 13) Pegawai DJKN;
- 14) Pegawai Balai Lelang; dan
- 15) Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang.

Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Peserta Lelang.

Berdasarkan Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang, maka dapat dikemukakan bahwa dalam pasal tersebut tidak ada larangan bagi Warga Negara Asing untuk menjadi peserta lelang, sehingga persyaratan mengenai warga negara asing sebagai pembeli lelang itu tidak diatur secara jelas dan tegas, sehingga dari ketentuan peraturan yang ada dapat disimpulkan bahwa WNA dapat menjadi peserta lelang.

4. Lelang Atas Dasar Perjanjian Hak Tanggungan

Lelang atas dasar perjanjian hak tanggungan dikarenakan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Akta pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum yakni pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dan mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan. Adapun proses pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin, dan tahapan kedua melalui pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan selesai maka dilanjutkan ke tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka dapat dieksekusi.

5. Prosedur Lelang Jaminan Hak atas Tanah

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam APHT harus dimuat janji bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang pada KPKNL.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk melaksanakan lelang.

f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penjual.

Dalam proses lelang objek jaminan Hak tanggungan ada pihak-pihak yang dilibatkan. Pihak-pihak tersebut antara lain:

- a. Debitur, yaitu orang yang telah meminjam uang kepada kreditur, namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakatinya.
- b. Kreditur adalah perorangan, pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan uang atau modal kepada nasabah atau debitur.
- c. KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)
- d. Pihak atau pembeli barang jaminan yaitu orang atau badan yang telah membeli atau, menang dalam pelelangan benda jaminan.

Lama proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini adalah 30 hari dan selambat-lambatnya 34 hari, dimulai dari tahap persiapan hingga tahap pelelangan objek Hak Tanggungan. Selama jangka waktu ini, pihak KPKNL dan kreditur masih memberikan kesempatan kepada pihak debitur untuk melunasi utang beserta bunganya.

Pelaksanaan tentang prosedur lelang eksekusi penjelasan secara terperinci adalah sebagai berikut :

a. Persiapan Lelang

1) Permohonan Lelang

Permohonan lelang ini harus diajukan oleh kreditur pertama atau Pemegang Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat. Permohonan itu harus diajukan secara tertulis oleh kreditur pertama atau pemegang hak tanggungan yang disertai dengan dokumen-dokumen atau syarat-syarat yang telah ditetapkan. Syarat-syarat yang dimaksud antara lain sebagai berikut:

- A. Salinan Perjanjian Kredit;
- B. Salinan Sertifikat Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- C. Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- D. Salinan pernyataan kreditur bahwa debitur wanprestasi disertai bukti-bukti peringatan atau teguran pembayaran kepada debitur. Dalam hal debitur tidak diketahui alamat terakhir surat peringatan atau teguran diumumkan melalui surat kabar harian;
- E. Salinan Surat Penunjukan Pejabat Penjual;
- F. Salinan Daftar Perincian Utang Debitur;
- G. Surat Pemberitahuan Lelang Kreditur kepada Debitur tentang Rencana Lelang Barang Jaminan; dan
- H. Daftar Barang dan Harga Limit barang yang dilelang.

b. Tempat Lelang

Pada dasarnya dalam pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tempat objek itu berada.

c. Pengumuman Lelang

Setelah pihak penjual menerima jadwal yang diajukan oleh KPKNL selanjutnya KPKNL akan melaksanakan pengumuman penjualan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur yang ada. Pengumuman dilakukan agar pelaksanaan lelang tersebut diketahui oleh masyarakat luas dan berusaha untuk menjaring beberapa peminat lelang untuk menjadi peserta lelang. Pengumuman lelang dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

1) Pengumuman lelang pertama

Pengumuman lelang pertama harus mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan. Yang melakukan pengumuman lelang adalah pihak penjual. Pengumuman lelang ini dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau media elektronik berupa TV atau internet di wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang (KPKNL) tempat objek Hak Tanggungan akan dijual. Peran KPKNL adalah menyebarluaskan pengumuman lelang kepada pihak lain. Pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat:

- A. Identitas penjual, kecuali lelang sukarela;
- B. Hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan;
- C. Nama, jenis dan jumlah barang;
- D. Besar dari penyeteroran uang jaminan penawaran lelang;
- E. Disebutkan lokasi dan luas tanah;

2) Pengumuman lelang ulang

Pengumuman lelang ulang akan dilakukan Apabila objek yang dilelang dinyatakan tidak ada peminat atau dinyatakan tidak ditahan. Pengumuman lelang ulang dilakukan dengan ketentuan bahwa pengumuman tersebut harus/wajib melalui surat kabar harian dan dilakukan berselang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

d. Persyaratan Lelang

Setelah terkumpul beberapa peminat atau peserta lelang, maka dipersyaratkan kepada setiap peserta lelang yang ingin mengikuti pelaksanaan lelang untuk terlebih memenuhi persyaratan yang ada. Sebelum melakukan proses lelang, peserta lelang disarankan untuk memenuhi persyaratan. Ada 2 persyaratan lelang, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum ini ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

e. Pelaksanaan Lelang

Dalam pelaksanaan lelang barang jaminan, ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu yaitu:

1) Penyampaian Nilai Limit Barang Jaminan

Penyampaian nilai limit barang jaminan disampaikan oleh penjual kepada pejabat lelang, berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggung jawabkan, serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi (*forced sale value*) dan bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Penyampaian nilai limit dilakukan selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan.

2) Pelaksanaan lelang ini harus dihadiri oleh pihak-pihak yang berpengaruh terhadap jalannya proses lelang. Pihak-pihak tersebut antara lain:

A. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah pejabat yang melaksanakan lelang. Pejabat lelang adalah pejabat dari KPKNL. Pejabat lelang yang hadir minimal 1 orang.

B. Pembeli

Pembeli dapat dari kalangan manapun. Pembeli adalah orang yang akan menawar dan membeli Hak Tanggungan yang akan dilelang. Warga Negara Asing sebagai kreditur dapat pula sebagai pembeli terhadap agunannya, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut untuk melunasi hutang dari debitur. Pembeli tidak dibatasi jumlahnya minimal satu orang pembeli yang hadir, maka proses lelang bisa dilaksanakan. Adapun Persyaratan pembeli yakni apabila pembeli bertindak untuk orang lain atau badan hukum harus disertai surat kuasa.

f. Pembayaran, Penyeteroran Uang Hasil Lelang dan Pemberian Risalah Lelang.

Cara pembayaran dan penyeteroran uang hasil lelang: Dilakukan secara tunai atau dengan cek/giro; Pembayaran uang hasil lelang eksekusi oleh pembeli kepada pejabat lelang dilunasi selambat-lambatnya 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Setelah pemenang lelang melunasi pembayaran serta pungutan-pungutan lainnya sesuai ketentuan yang berlaku, maka pembeli mendapatkan hak-haknya yaitu Pejabat Lelang memberikan petikan risalah lelang. Risalah

lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan bukti sempurna bagi pembeli.

g. Pembukuan dan Laporan Lelang; Setelah pelaksanaan lelang selesai dilakukan, maka KPKNL menyelenggarakan pembukuan dan pelaporan tentang pelaksanaan lelang. Yang membuat pembukuan dan pelaporan adalah bendaharawan KPKNL. Kewajiban bendaharawan ini adalah:

- 1) Melakukan pencatatan semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang;
- 2) Membuat laporan/pertanggungjawaban semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang.

6. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang Hak atas Tanah Sebagai Akta Autentik

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan Perundang-Undangan. Pejabat lelang diangkat khusus oleh Menteri yang diberi wewenang untuk memimpin proses lelang dan membuat Akta Risalah Lelang pada akhir proses lelang. Sebagai bukti pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang wajib membuat sebuah berita acara yang dinamakan Akta Risalah Lelang.

Kewajiban untuk membuat akta risalah lelang tersebut diatur didalam Pasal 85 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa “Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.”

Sebelumnya Pasal 35 Vendu Reglement mengatakan bahwa: “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan untuk tiap-tiap pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”. Dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan untuk membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak. Khususnya dalam Pasal 41 ayat (1) menyatakan bahwa: “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.” Dalam peralihan hak melalui lelang, bukti peralihan hak tersebut dituangkan dalam suatu risalah lelang. Ketentuan Pasal 35 Vendu Reglement tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Disamping itu menurut ketentuan Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa: ” Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.

Berdasarkan pengertian tersebut, risalah lelang merupakan suatu akta autentik. Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, sehingga persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dalam pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa saja yang terlibat dalam pelaksanaan lelang, Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang obyek

barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut.

Pembuktian Akta Risalah Lelang sebagai akta autentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Akta Risalah Lelang menjadi Akta Autentik yaitu apabila:

- a. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah; dan
- b. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-undang.

Sesuai penjelasan di atas maka Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang, statusnya sama dengan akta autentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta autentik. Risalah Lelang termasuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat, karena memenuhi syarat formal dan syarat materil suatu akta otentik dibuat dihadapan pejabat⁷. Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu: (1) kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya; (2) kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang; (3) kekuatan Pembuktian materil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian yang sebaliknya.

Risalah lelang tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti tercantum dalam akta risalah lelang itu. Dengan kekuatan pembuktian risalah lelang yang demikian ini, risalah lelang dapat digunakan sebagai berikut:

- a. Kepentingan dinas, seperti:
 - 1) Bagi Kantor Pertanahan, sebagai dasar pemilihan hak atas tanah (balik nama);
 - 2) Bagi Bendaharawan barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelang dari inventaris;
 - 3) Bagi Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;
 - 4) Bagi Bank, sebagai dasar untuk meroya atau mencoret hipotik;
 - 5) Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa ia telah melakukan pembelian;
 - 6) Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang; dan
 - 7) Bagi administasi lelang sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Risalah Lelang merupakan bukti yang sempurna tentang adanya pelaksanaan lelang. Lelang sebagai suatu perbuatan hukum bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. "Penyerahan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, dengan demikian sebelum penyerahan terlebih dahulu ada peristiwa perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut."⁷

Penjual dan Pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan dan kutipan Akta Risalah Lelang. Akta Risalah Lelang merupakan Akta Authentik apabila dalam suatu proses lelang objek lelang laku terjual, namun apabila tidak laku, maka Akta Risalah Lelang merupakan berita acara lelang sesuai dengan pasal 35 Vendu Reglement yaitu berita acara tanpa ada

⁷Sianturi, Purnama T.(2007). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jamninan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 101.

penawaran, dan dikatakan autentik apabila dalam penjualannya tidak ada yang mengajukan sanggahan/*Verzet* sehingga unsur-unsur Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Akta Authentik dan pasal 165 HIR/285 RGB tentang pembuktian terpenuhi. Dalam akhir Akta Risalah Lelang akan dicatat pemenang/pembeli lelangnya.

7. Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing.

Keberadaan Akta Risalah Lelang sangat penting dalam proses lelang baik bagi Penjual Lelang maupun Pembeli Lelang karena menyangkut kebutuhan bukti kepemilikan yang sah terhadap objek yang dilelang baik benda bergerak maupun tak bergerak. Kekuatan pembuktian Akta Risalah Lelang yaitu terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materiil sebagaimana sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Apabila peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang atau pembeli, maka pembeli tersebut akan mendapatkan salinan dari Akta Risalah Lelang tersebut. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni:

- a. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai;
- b. Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 1) Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - 2) Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - 3) Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - 4) Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
- c. Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan;
- d. Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB;
- e. Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli; dan
- f. Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.

Menurut penulis dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimana kedudukan WNA sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dan dapat dilakukan penjualan obyek hak tanggungan tersebut melalui proses pelelangan, hal tersebut sebagaimana tercantum didalam janji-janji didalam APHT tersebut, selain itu didalam penjelasan pasal 12 UUHT juga menyatakan bahwa:

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi

pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”

Berdasarkan penjelasan pasal 12 UUHT tersebut maka dapat dijelaskan bahwa UUHT telah memberikan ruang atau peluang kepada WNA untuk dapat menguasai tanah hak milik di Indonesia yang dikarenakan WNA dapat dijadikan sebagai peserta dan pembeli lelang, ketika WNA dapat menjadi sebagai peserta dan pembeli lelang dan kemudian dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka dengan adanya Kutipan akta Risalah lelang tersebut, Warga Negara Asing dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional dengan akta risalah lelang sebagai dasar telah terjadi peralihan hak atas tanahnya.

D. KESIMPULAN

Akta risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk peralihan hak milik hak atas tanah bagi warga negara asing di Instansi Badan Pertanahan Nasional, yang kekuatan mengikatnya sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, tentunya kedudukan akta risalah lelang bagi Warga Negara Asing tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 41 Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan kepastian hukum pertanahan di Indonesia, pemerintah sebaiknya membuat regulasi yang selaras antara hukum Pertanahan, Hak Tanggungan dan jual beli melalui lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan.

Mukti Fajar and Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Purnama T. Sianturi, (2007), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jamninan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.

Sutardjo, (1994), *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta.

Yahya Harahap, (1994), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.

Jurnal

F.X Ngadijarno, 2005, *Lelang Teori dan Praktik*, Jurnal Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta

Offi Jayanti dan Agung Darmawan, *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan*, Kanun: Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, Vol.20, No.3 (Desember 2018).

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah